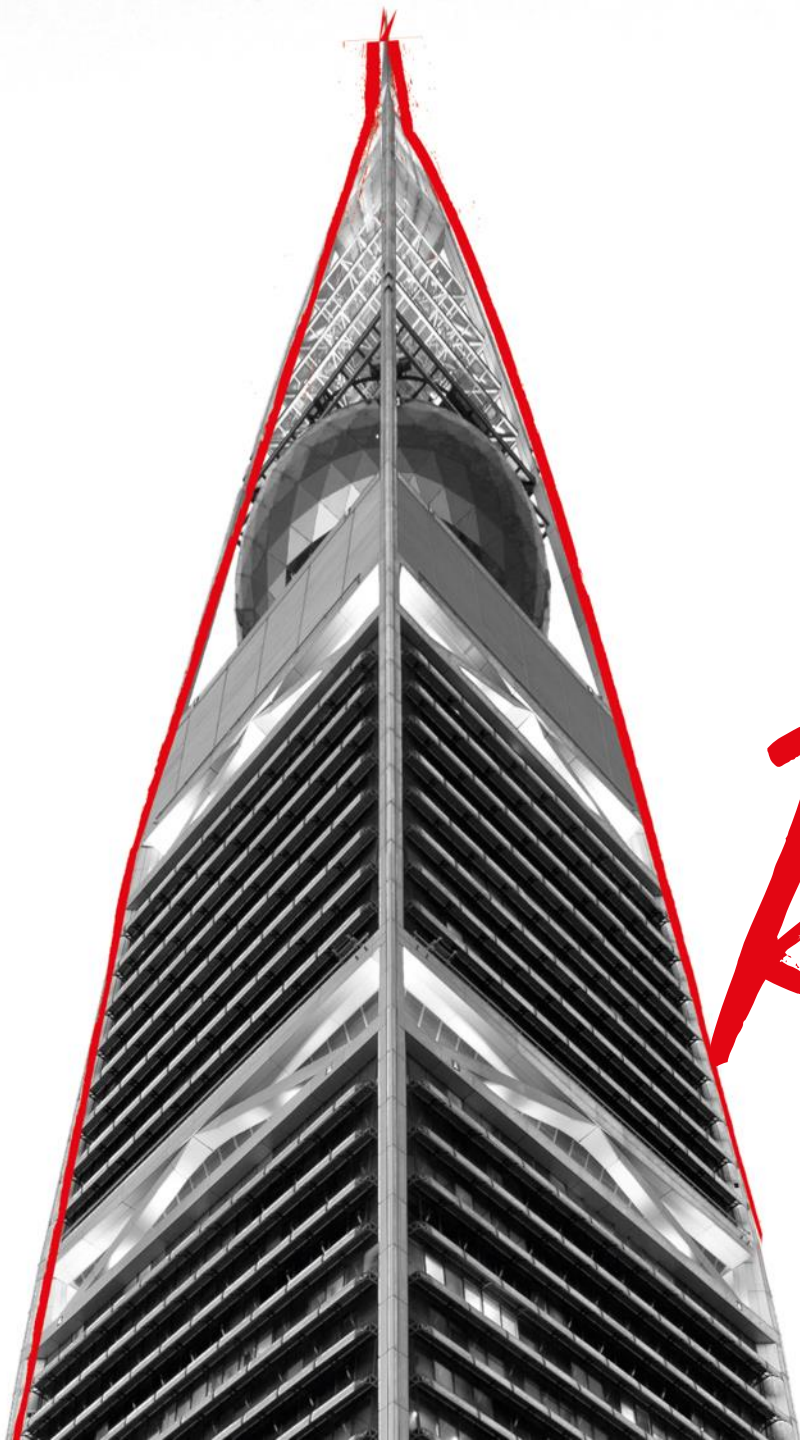




Riyadh

نظرة عامة على سوق الرياض العقارية
الربع الثاني من عام 2017

استمر أداء كافة قطاعات السوق بمدينة الرياض في التراجع خلال الربع الثاني لعام 2017.

لم تشهد مدينة الرياض افتتاح أي فنادق كبرى أثناء الربع الثاني لعام 2017، وظل إجمالي مخزون الغرف مستقرًا عند 11900 غرفة فندقية مميزة.

انخفضت نسب الإشغال في الفترة من بداية العام حتى شهر مايو، كما تراجع متوسط العائد اليومي.

يبلغ إجمالي المخزون من مساحات منافذ التجزئة المتاحة في المراكز التجارية بالرياض 1.7 مليون متر مربع تقريباً، منها 238 ألف متر مربع تقريباً تم إنجازها خلال الأعوام الثلاثة الماضية (بمعدل 79 ألف متر مربع سنوياً)

شهد قطاع منافذ التجزئة بالرياض تراجعاً طفيفاً في الأداء خلال الربع الثاني لعام 2017. فقد زادت الشواغر على مدار الاثني عشر شهراً الماضية، مع توقع زيادة أخرى في عدد الشواغر على مستوى السوق خلال الاثني عشر شهراً القادمة. وظلت الإيجارات دونما تغيير يذكر خلال الربع الثاني، لكنها انخفضت في المراكز التجارية الإقليمية وفي المراكز التجارية المحلية خلال العام الماضي..

يبلغ إجمالي المخزون من المساحات الإدارية في الوقت الحالي 3.8 مليون متر مربع تقريباً.

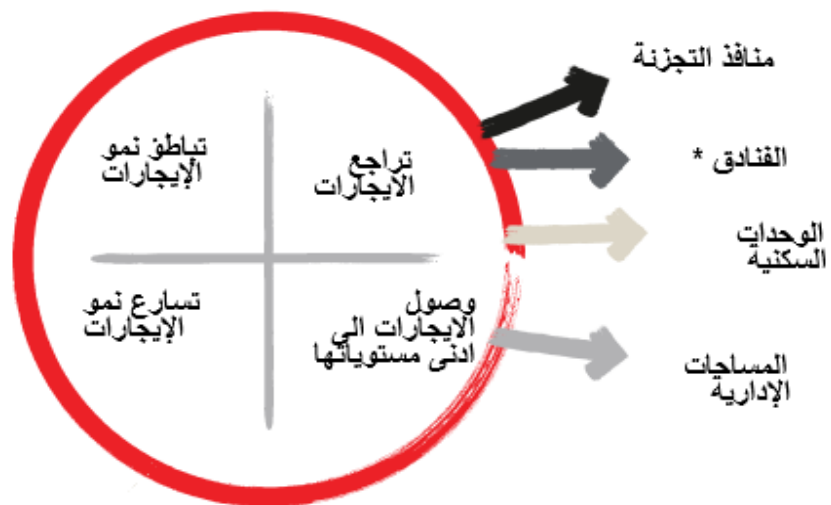
سجل قطاع المساحات الإدارية بالرياض انخفاضاً طفيفاً في الأداء خلال الربع الثاني حيث ارتفع معدل الشواغر فيما انخفضت الإيجارات

يبلغ إجمالي المخزون من الوحدات السكنية في الرياض 1170000 وحدة تقريباً.

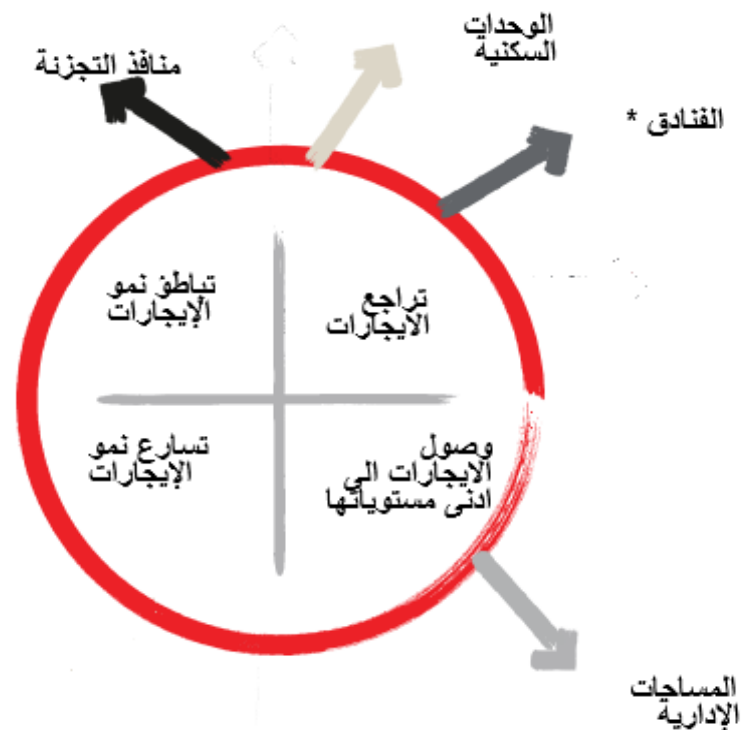
سجل القطاع السكني تراجعاً طفيفاً في الأداء خلال الربع الثاني حيث انخفض عدد الشقق والفيلات المباعة

نجد أيضاً تراجعاً طفيفاً في أسعار إيجار وبيع الفيلات والشقق خلال الربع الثاني. ولا يزال الاتجاه العام خلال فترة 12 شهراً غير مواتٍ، إذ من المتوقع أن تشهد الأسعار والإيجارات مزيداً من الانخفاض والتراجع.

الربع الثاني من 2017



الربع الثاني من 2016



* ساعة الفنادق تعكس حركة العائد لكل غرفة متاحة.

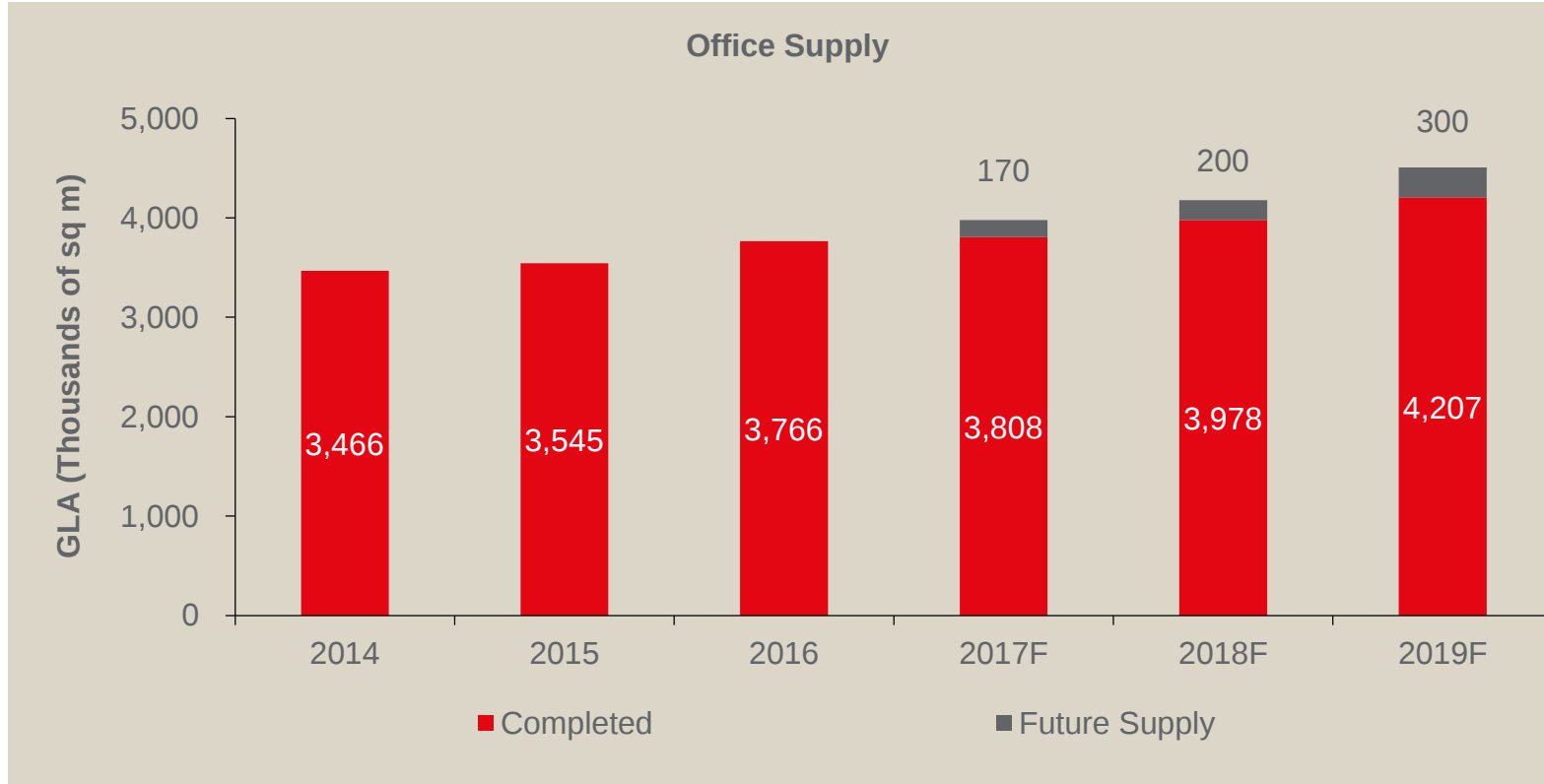
ملحوظة: ساعة العقارات هي أداة رسومية طورها جونز لانج لاسال لتبين مكانة كل سوق في إطار دورة الإيجار الخاصة به. ولا تمثل هذه المواقف بالضرورة فرص الاستثمار أو التطور في هذا السوق. ومن المهم معرفة أن الأسواق تتحرك بسرعات متفاوتة بناءً على نضجها وحجمها وأوضاعها الاقتصادية. ولا تتحرك الأسواق دائماً في اتجاه عقارب الساعة، بل قد تتحرك في اتجاه عكسي أو قد تظل في نفس النقطة في الدائرة لفترات طويلة.

المصدر: جونز لانج لاسال

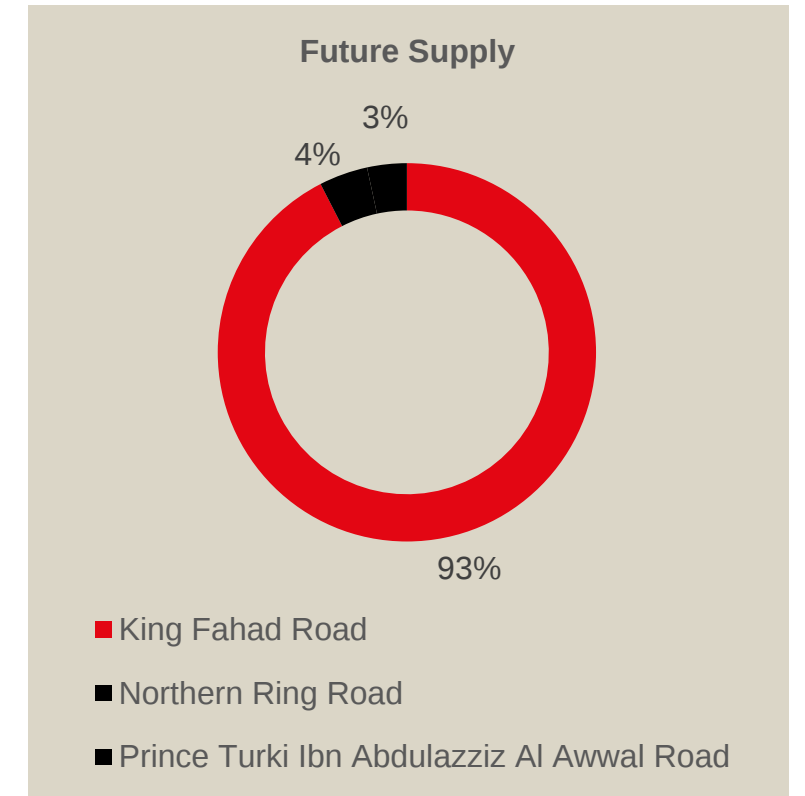


Office

وشهد الربع الثاني لعام 2017 إنجاز برج إيجانس الذي أضاف 24 ألف متر مربع بالقرب من تقاطع الطريق الدائري الشمالي مع طريق الملك فهد ومن المتوقع الانتهاء من برج الراجحي ومشروع القصور المكتبية المملوك لشركة العجلان خلال الربع التالي من هذا العام، ليضيفا 30 ألف متر مربع و32 ألف متر مربع على الترتيب.



Source: JLL, Q2 2017



Source: JLL, Q2 2017

أبرز المشاريع الإدارية المنجزة في الربع الثاني من عام 2017



Administrative Palaces by
Ajlan 32,000 sq m



Elegance Tower
24,000 sq m



Al Rajhi Tower
30,000 sq m



Ghirnata Square
3,000 sq m

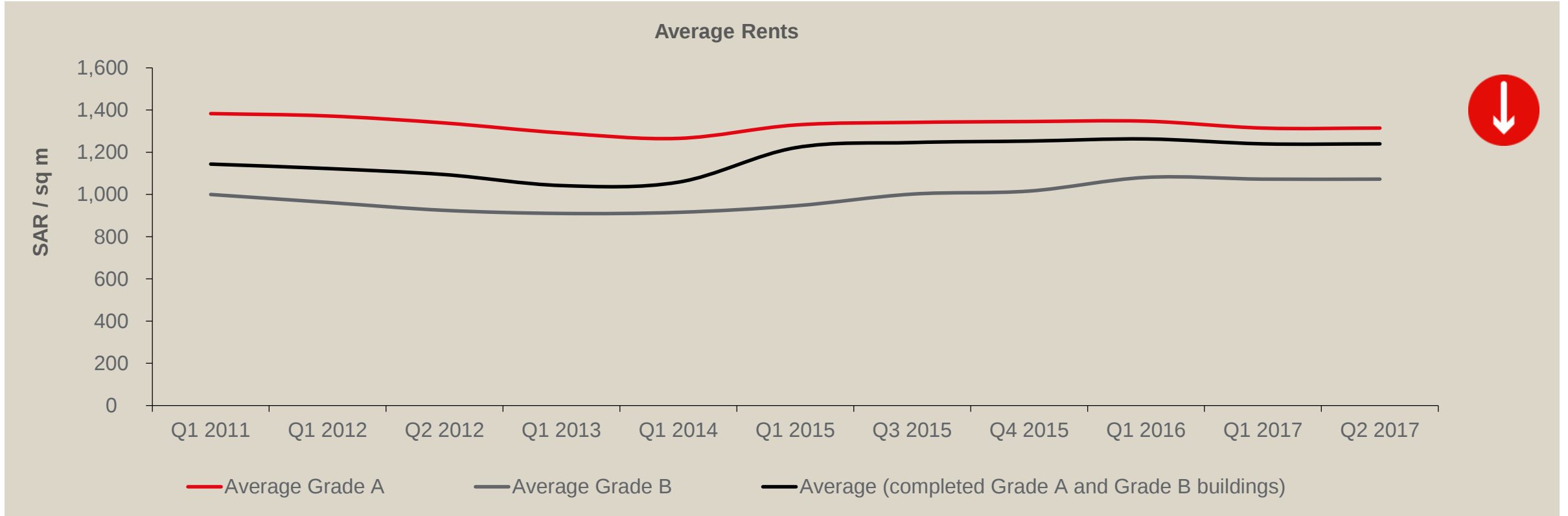


Completed



Under construction

فع معدل الشواغر بنسبة 3% ليصل الى 16% مقارنة بالربع الثاني لعام 2016 فيما انخفضت الإيجارات بنسبة 3% من 1272 إلى 1240. ولا يزال الاتجاه العام خلال فترة 12 شهراً ضعيفاً ومن المتوقع أن تستمر الأوضاع في السوق لصالح المستأجرين.

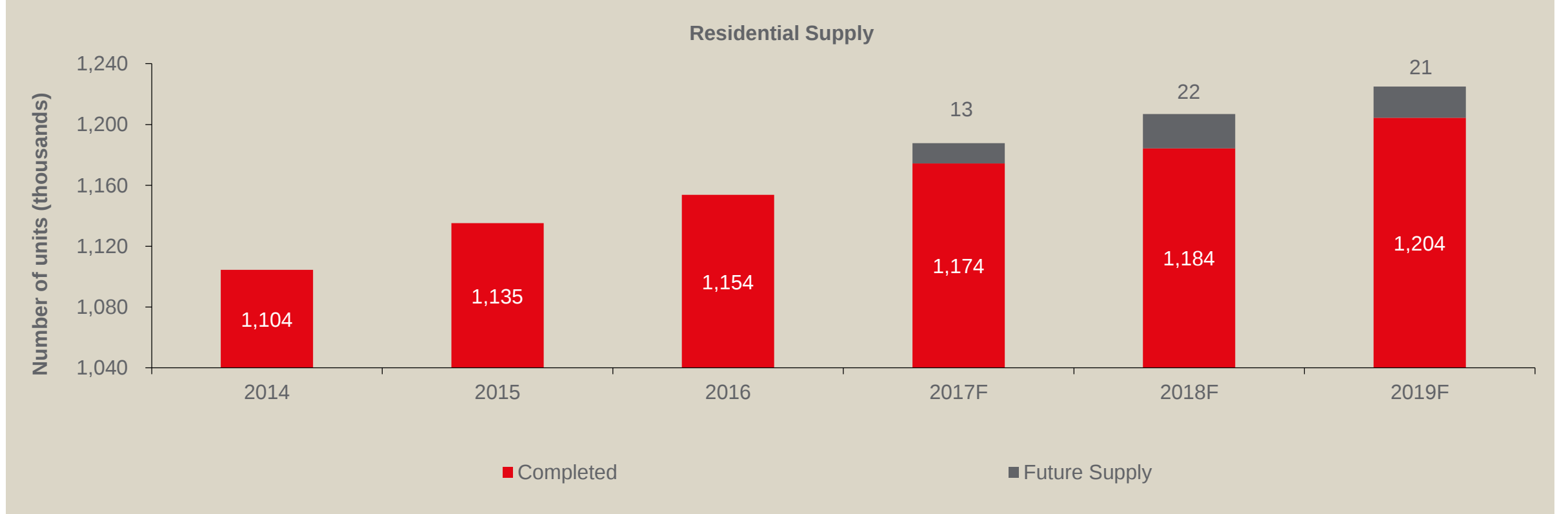


Source: JLL, Q2 2017



Residential

وشهد الربع الثاني قيام شركة الأرجان بتسليم 50 فيلا من أصل 156 فيلا ضمن مشروع القمر، ومن المتوقع الانتهاء من الفلل المتبقية قبل نهاية العام. كما أنجزت نفس الشركة 40 فيلا من أصل 140 في مشروع منازل الشروق، وتهدف الشركة إلى إنجاز المائة فيلا المتبقية في هذا المشروع قبل نهاية العام، هذا إلى جانب 498 فيلا و732 شقة في مشروع الواحة الخضراء في عام 2018.



Source: JLL, Q2 2017

أبرز المشاريع الاسكانية المنجزة في الربع الثاني من عام 2017



ITCC phase 2
2126 apt and 98 villas



AlQumrah
(Phase I)
50 villas

AlQumrah
(Phase II)
106 villas



Manazil Ash
Shurouq (Phase I)
40 villas

Manazil Ash
Shurouq
(Phase II)
50 villas

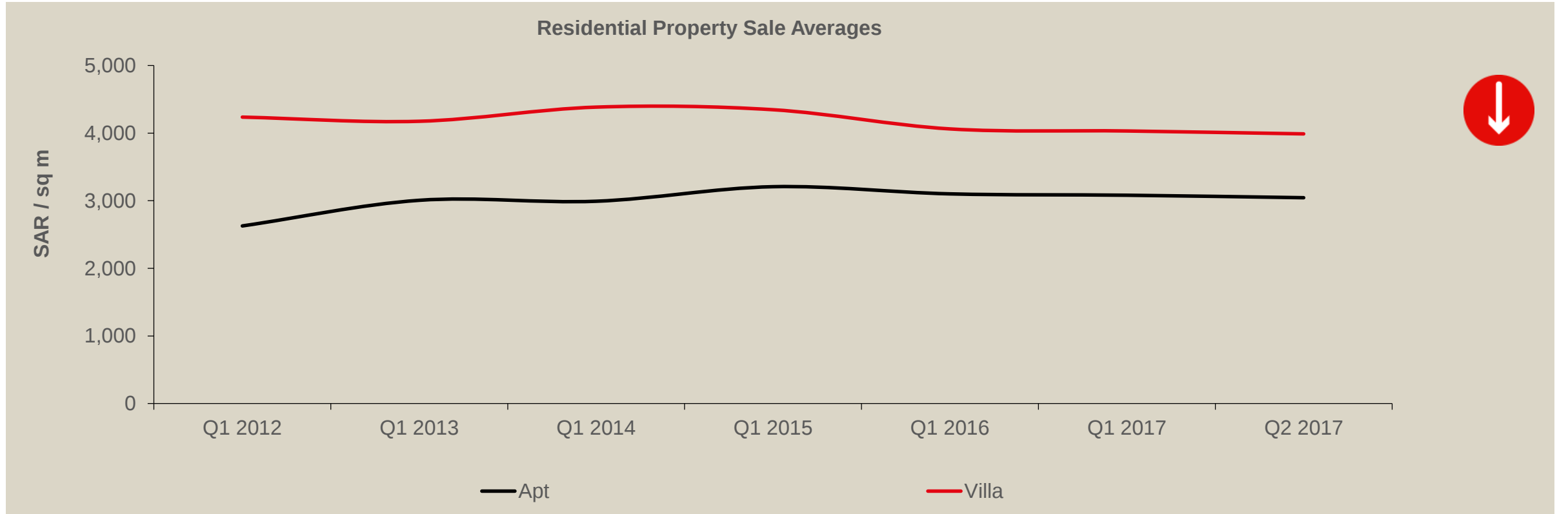


Completed



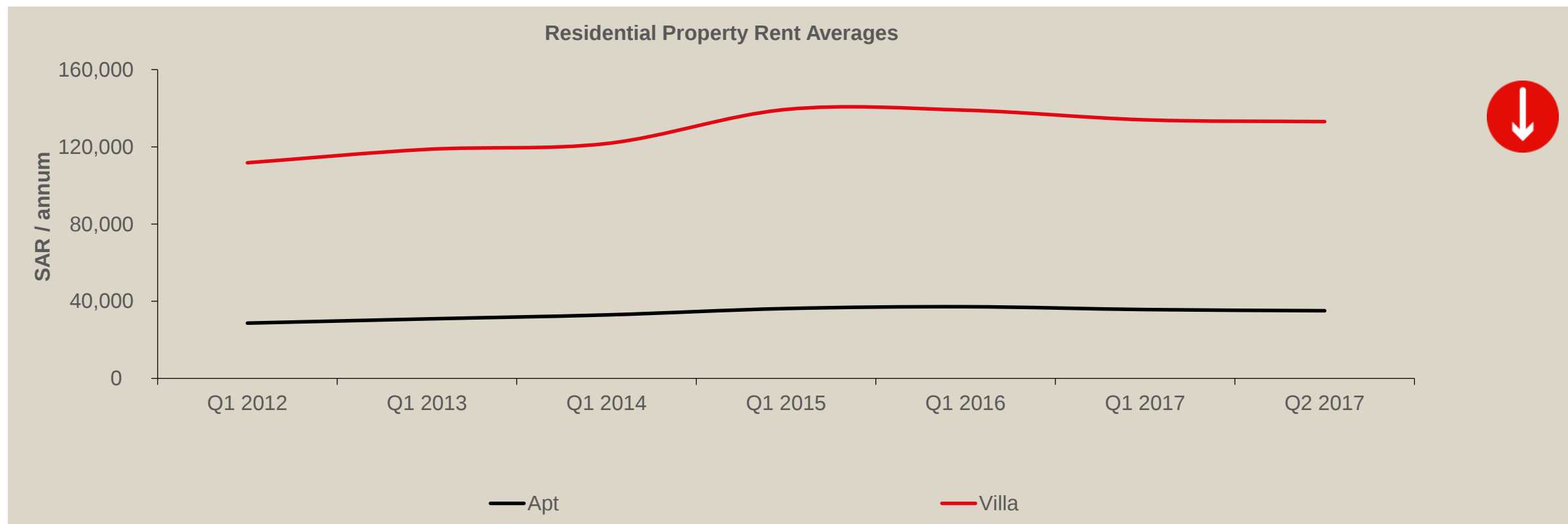
Under construction

بالمقارنة بالعام الماضي، نجد تراجعاً طفيفاً في أسعار بيع الفيلات والشقق خلال الربع الثاني. تقريباً النزول 3%



Source: JLL, Q2 2017

بالمقارنة بالعام الماضي، نجد تراجعاً طفيفاً في أسعار إيجار الفيلات والشقق خلال الربع الثاني. تقريباً النزول 3%

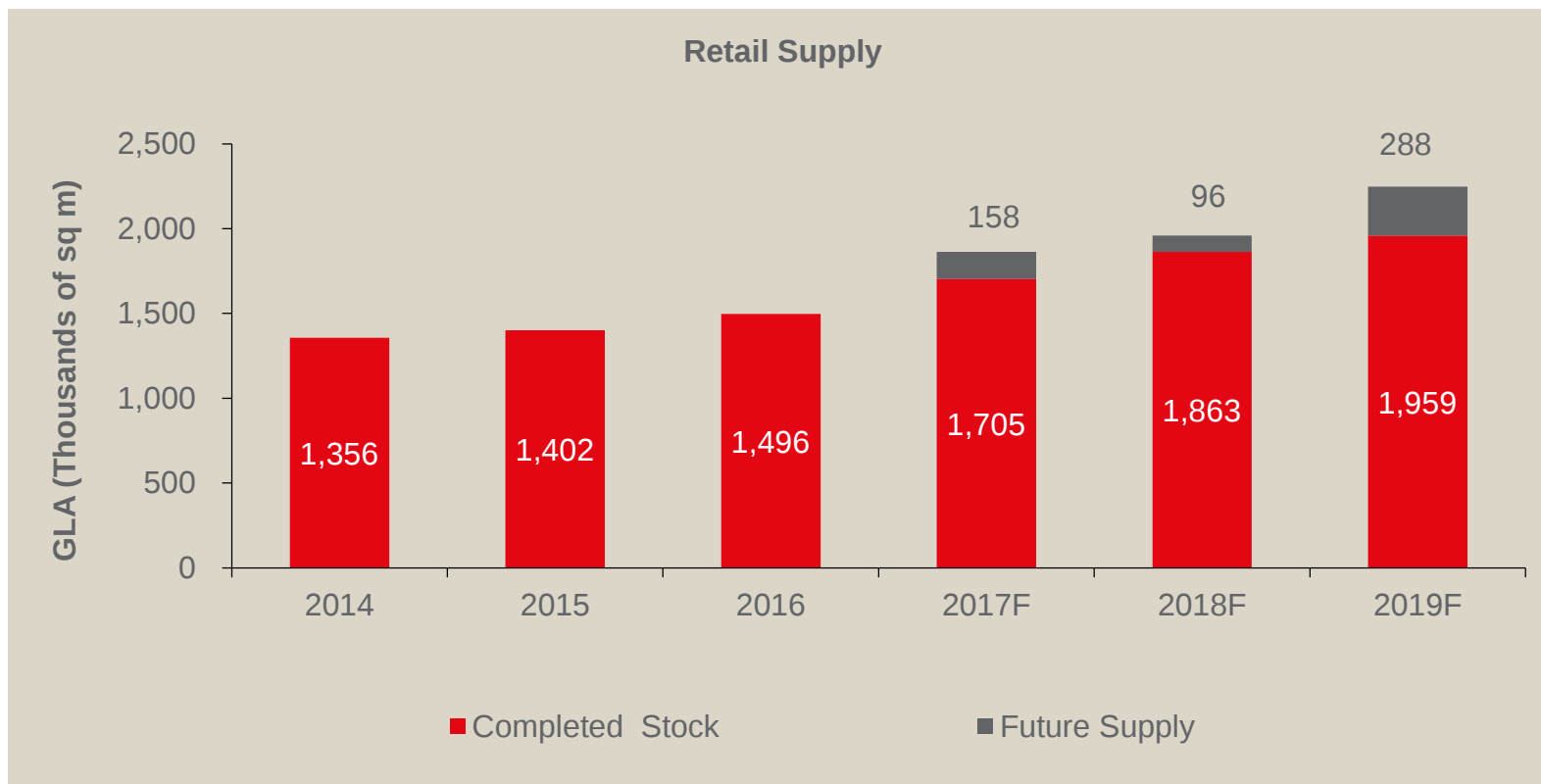


Source: JLL, Q2 2017

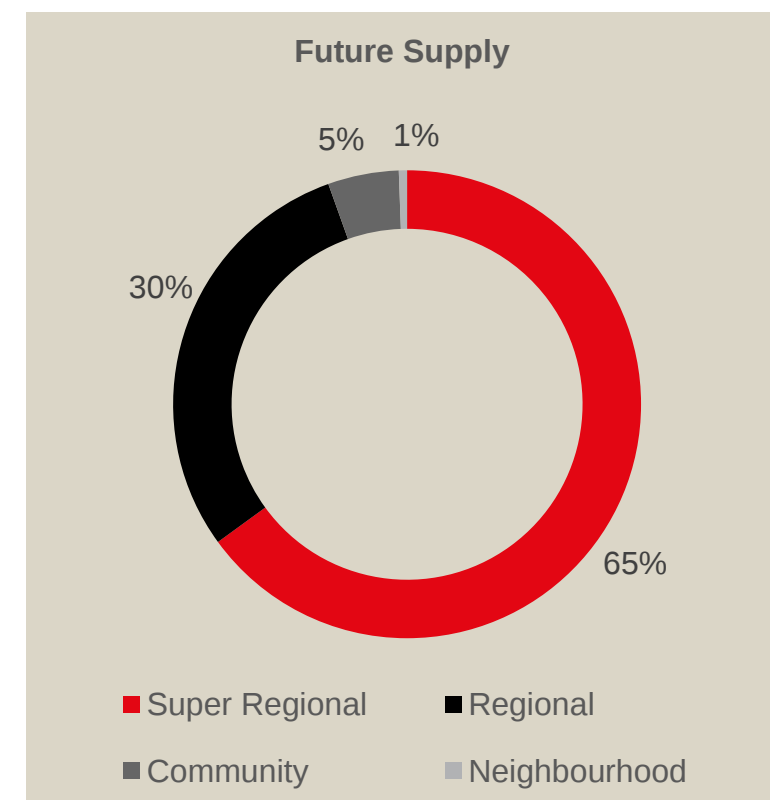


Retail

وكان مول الرياض بارك (92 ألف متر مربع) والرويشد جراند مول (55 ألف متر مربع) أبرز المشاريع التي تم إنجازها خلال الربع الثاني لعام 2017، هذا إلى جانب مشاريع أخرى أصغر حجماً مثل مجمع فيرندا للمطاعم (12 ألف متر مربع) والروابي بلازا (8 آلاف متر مربع) والبديعة بلازا في عريحاء (8700 متر مربع) وليفلز (7500 متر مربع) وغرناطة سكوير (3500 متر مربع).

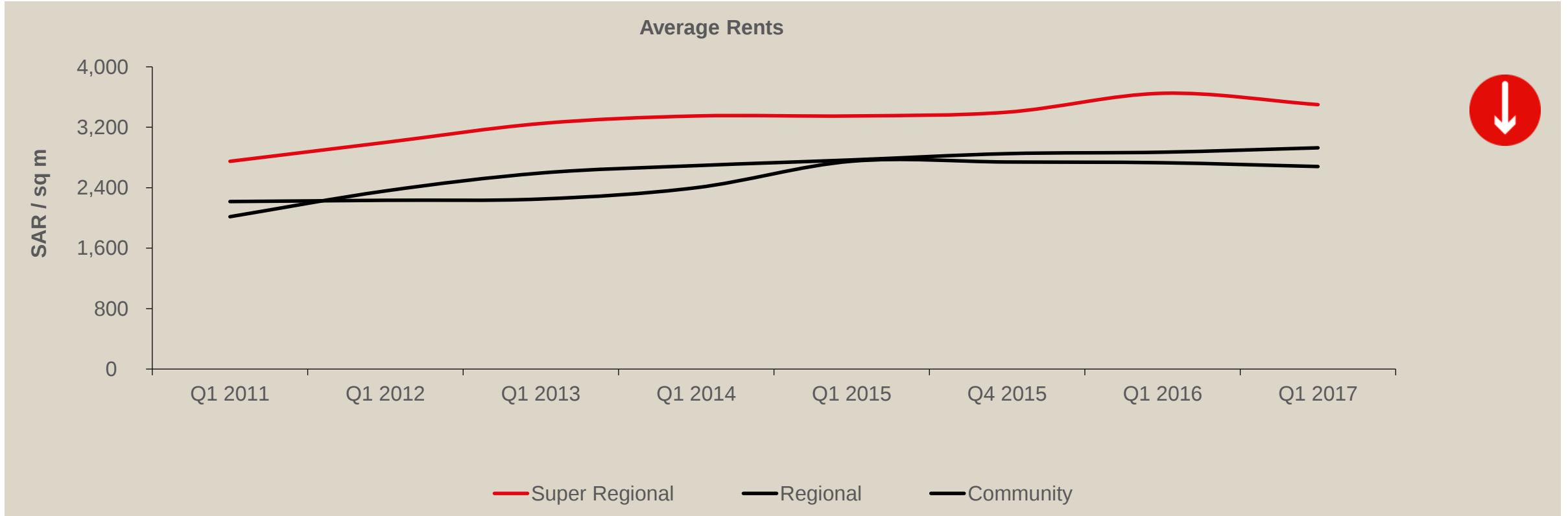


Source: JLL, Q2 2017



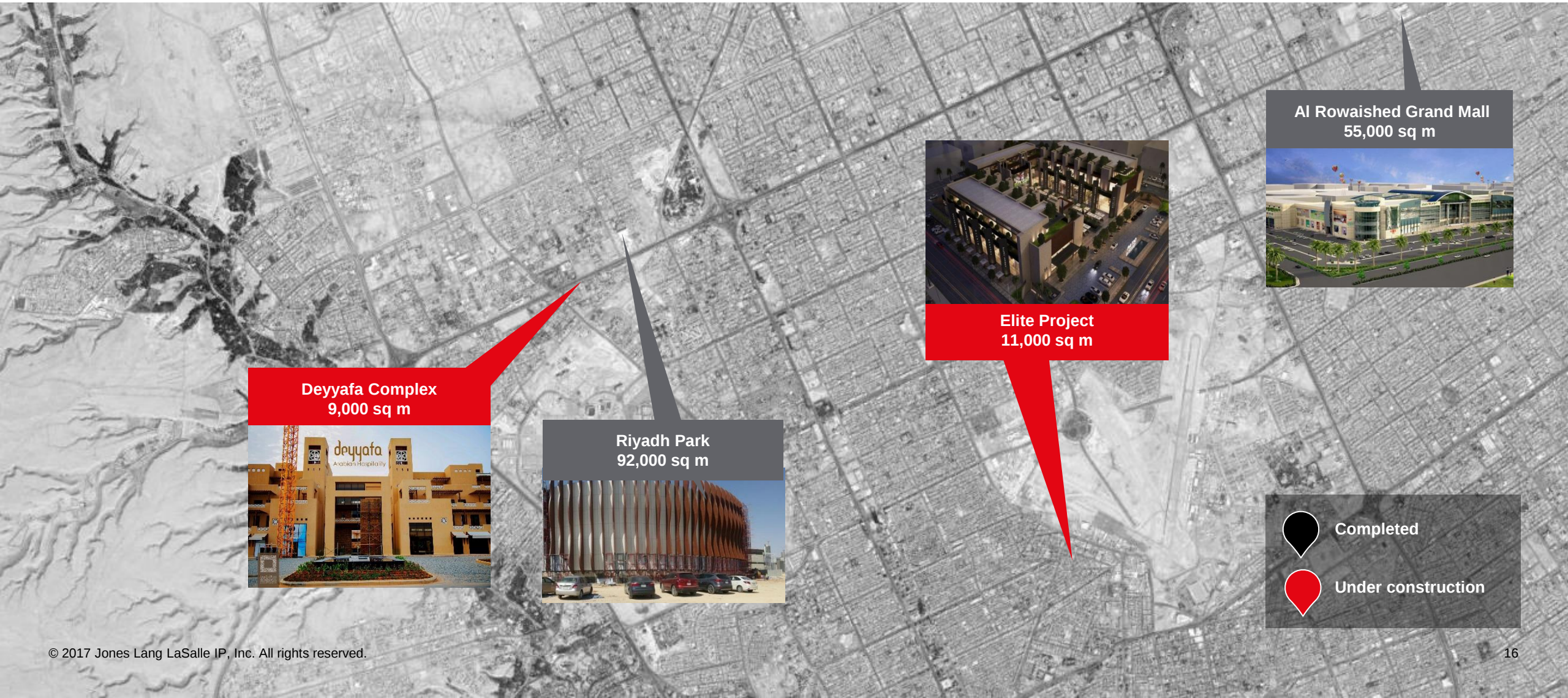
Source: JLL, Q2 2017

زادت الشواغر بنسبة 2% على مدار الاثني عشر شهراً الماضية لتصل إلى 9%، مع توقع زيادة أخرى في عدد الشواغر على مستوى السوق خلال الاثني عشر شهراً القادمة. وظلت الإيجارات دونما تغيير يذكر خلال الربع الثاني، لكنها انخفضت بنسبة 1% في المراكز التجارية الإقليمية و4% في المراكز التجارية المحلية خلال العام الماضي.



Source: JLL, Q2 2017

أبرز المشاريع التجارية المنجزة في الربع الثاني من عام 2017



Deyyafa Complex
9,000 sq m



Riyadh Park
92,000 sq m



Elite Project
11,000 sq m

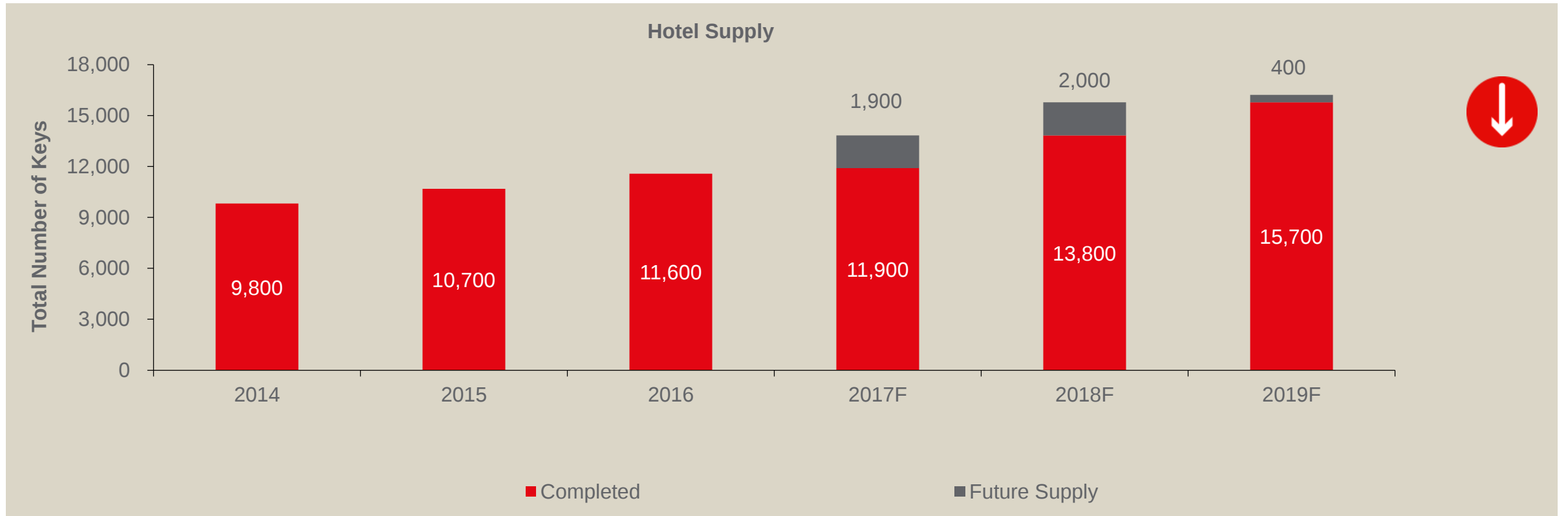
Al Rowaished Grand Mall
55,000 sq m





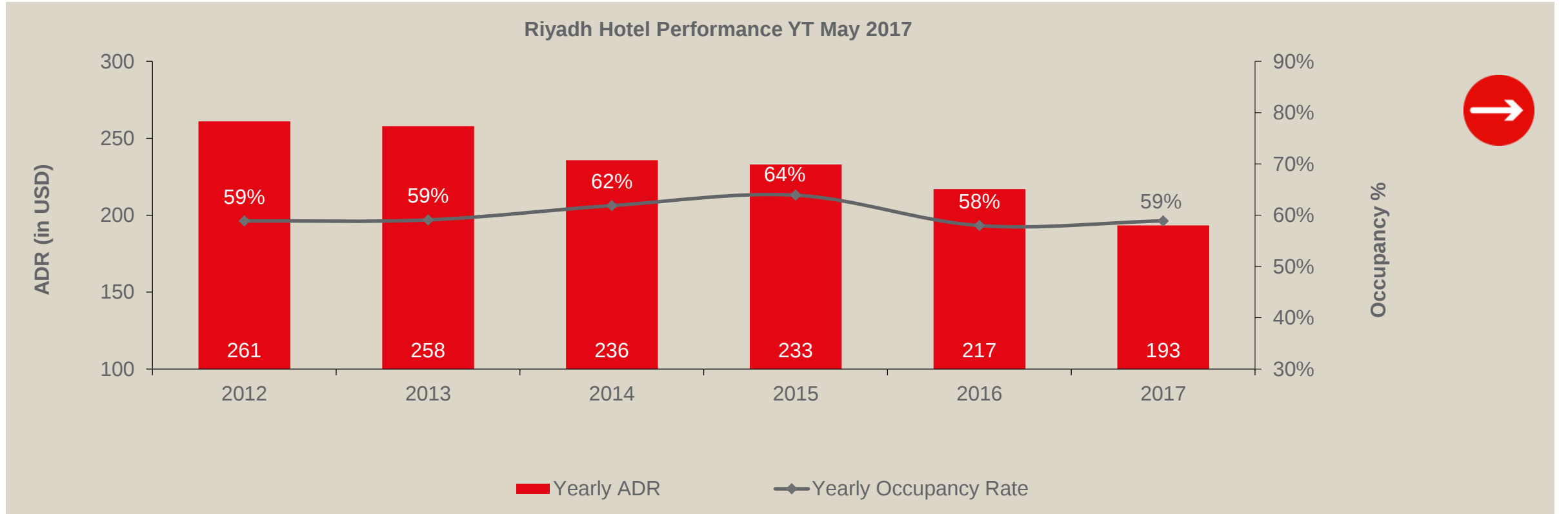
Hotel

ويبلغ حجم المعروض المرتقب افتتاحه خلال النصف الثاني من العام حوالي 1900 غرفة، ومن بين أبرز المشاريع المقرر افتتاحها كراون بلازا الرائدة المدينة الرقمية وستنرو الواحة وفريزر سويتس في سوق الشقق ذات الخدمة الفندقية. وبالرغم من أن إجمالي المعروض من الغرف قد يتجاوز 16 ألف غرفة بحلول نهاية عام 2019، من الممكن حدوث حالات تأخير أخرى في إنجاز المشاريع.



Source: JLL, Q2 2017

انخفضت نسب الإشغال من 63% إلى 59% في الفترة من بداية العام حتى شهر مايو، كما تراجع متوسط العائد اليومي من 219 دولار إلى 193 دولار



Source: STR Global, Q2 2017

أبرز المشاريع الاسكانية المنجزة في الربع الثاني من عام 2017



**Fairmont Riyadh
Business Gate
287 Rooms**



**Crowne Plaza ITCC
386 Rooms**



Completed



Under construction

التعريفات والمنهجية

الوحدات السكنية

تقوم بيانات المعروض على تعداد المساكن القومية (2010) والمسح المنتظم الذي تجريه الشركة للمشاريع الكبرى وأعمال التطوير القائمة بذاتها في مناطق مختارة من الرياض.

ويشير مصطلح المبنى المكتمل إلى المبنى المسلم الجاهز للإشغال فوراً.

وتستند بيانات أداء القطاع السكني على سلنتين منفصلتين إحداهما للإيجارات في الفيلات والشقق والأخرى لأداء المبيعات لكل من الفيلات والشقق في مناطق مختارة في أنحاء الرياض.

منافذ التجزئة

يعتمد تصنيف مراكز التجزئة على تعريف معهد الأراضي العمرانية وعلى إجمالي المساحة القابلة للتأجير فيها: المراكز التجارية الإقليمية الكبرى إجمالي المساحة القابلة للتأجير فيها فوق 90 ألف متر مربع. المراكز التجارية الإقليمية إجمالي المساحة القابلة للتأجير فيها بين 30 ألف و90 ألف متر مربع. المراكز التجارية المحلية إجمالي المساحة القابلة للتأجير فيها بين 10 آلاف و30 ألف متر مربع. يُقصد بمراكز التسوق الرئيسية تلك المراكز التي تحقق أداءً جيداً ومعدلات حركة مرتفعة، بينما يشير لفظ مراكز التسوق الثانوية إلى مراكز التسوق التي تحقق أداءً عادياً وتتنخفض فيها معدلات الحركة. يمثل الإيجار متوسط سعر إيجار المتاجر المعتادة في مراكز التسوق الكبرى بالرياض. ويعتمد معدل الوحدات الشاغرة على تقديرات فريق متاجر التجزئة في جونز لانج لاسال، ويمثل متوسط الوحدات الشاغرة بين المتاجر القياسية في مراكز التسوق الإقليمية.

الفنادق

يعتمد المعروض من الغرف الفندقية على بيانات المعروض الحالية التي تقدمها الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني وعلى بيانات مشاريع تطوير الفنادق المستقبلية التي يرصدها فريق الفنادق في جونز لانج لاسال. ويتضمن المعروض الغرف في الفنادق 3 و4 و5 نجوم مع استثناء الشقق التي تُقدم لها الخدمات الفندقية. وتستند بيانات الأداء إلى مسح شهري للفنادق تجريه إس تي آر جلوبيال.

الساعة 12 تشير إلى نقطة تحول إلى توحيد / تباطؤ السوق. حيث لا يقبل السوق عند هذه النقطة أي نمو آخر في الإيجارات في الدورة الحالية ويتجه إلى الانخفاض.

الساعة 3 تشير إلى وصول السوق إلى نقطة الانهيار الأسرع التي ينتظر أن يتباطأ فيها معدل الانخفاض في الإيجارات، ويتجه السوق إلى مرحلة من الاستقرار وذلك على الرغم من احتمال تواصل الانخفاض لبعض الوقت قبل وصوله إلى هذه المرحلة.

الساعة 6 تشير إلى نقطة تحول ناحية نمو الإيجارات حيث نرى أن سوق الإيجارات قد بلغ أدنى مستوياته عند هذه النقطة مما يتوقع معه اتجاهه للصعود مستقبلاً.

الساعة 9 تشير إلى وصول سوق الإيجارات إلى أعلى مستويات النمو ومع إمكانية استمرار هذا النمو في الشهور القادمة فإن السوق غالباً سيتجه إلى فترة من الاستقرار.

المساحات الإدارية

تركز بيانات المعروض على الدراسة الفصلية للمساحات الإدارية من الدرجة أ والدرجة ب، والتي تقع في منطقة الأعمال المركزية والطريق الدائري الشمالي والشرقي وطريق خريص وطريق المعذر وطريق الستين. ويشير مصطلح المبنى المكتمل إلى المبنى المسلم الجاهز للإشغال فوراً.

وتمثل الإيجارات الظاهرة في الرسوم البيانية لأداء المساحات الإدارية المتوسط المرجح لإيجارات المساحات الإدارية المميزة ومن الدرجة أ والدرجة ب المتميزة. ويمثل إيجار المساحات الإدارية المميزة أعلى إيجار في السوق المفتوح يمكن توقعه لوحدة مكتبية على أعلى مستوى من حيث الجودة والمواصفات، وفي أفضل مكان في السوق، وذلك حتى تاريخ إجراء الدراسة (في نهاية كل ربع سنة عادةً). ويعكس الإيجار المميز عقد إيجار لمؤسسة مهنية وهو النموذج القياسي في السوق المحلي. وهذا الإيجار هو الإيجار الاسمي ولا يعكس الأثر المالي لحوافز المستأجرين كما يستثني رسوم الخدمات والضرائب المحلية. ويعتمد معدل الوحدات الشاغرة على تقديرات فريق جونز لانج لاسال.

للأسئلة والاستفسارات المتعلقة بقطاع العقارات في الرياض، يرجى التواصل مع:

دانا ويليامسون

رئيس فريق المساحات الإدارية والأعمال
منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا
dana.williamson@eu.jll.com

أندرو ويليامسون

رئيس فريق منافذ التجزئة
منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا
andrew.williamson@eu.jll.com

ماركو فوسينيتش

نائب الرئيس الأول، بالوكالة
رئيس مجموعة الفنادق والضيافة
منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا
marko.vucinic@eu.jll.com

ابراهيم البلوشي

رئيس مكتب جي ال ال السعودية
المملكة العربية السعودية
ibrahim.albuloushi@eu.jll.com

محمد الخطيب

مُحلل
المملكة العربية السعودية
mohamd.alkhateeb@eu.jll.com

كريغ بلامب

رئيس قسم الأبحاث
منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا
craig.plumb@eu.jll.com

فياز أحمد

مدير، الاستشارات
المملكة العربية السعودية
fayyaz.ahmed@eu.jll.com